

Stadt Ahaus
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
48683 Ahaus

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen

Willy-Brandt-Str. 3
46395 Bocholt
www.ihk-nordwestfalen.de

Ansprechpartner/in:
Franz-Josef Tenbenschel /vr

Telefon 02871 9903-21
Telefax 02871 9903-30
tenbenschel@ihk-nordwestfalen.de

16. April 2009

2. Änderung des Bebauungsplanes Ahaus Nr. 56 „Schöttelborg“ im Ortsteil Ottenstein

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB geben wir zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ahaus Nr. 56 „Schöttelborg“ folgende Stellungnahme ab.

Gegenstand der 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes ist es, für einen Bereich südlich der Textilstraße, östlich des dort ansässigen Gewerbebetriebes, die Wohngebietsausweisung in Mischgebiet zu ändern. Gleichzeitig sollen für dieses Mischgebiet Einzelhandelsbeschränkungen eingeführt werden. Diese Einzelhandelsbeschränkungen sehen einen generellen Ausschluss von Zentren und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor. Nur Tankstellenshops mit einer Größenordnung von bis zu 150 qm Verkaufsfläche wären zulässig. Darüber hinaus sind Regelungen für Randsortimente vorgesehen.

Die Überarbeitung dieses Planbereichs erfolgt aufgrund einer sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklung. Im Änderungsbereich ist die Anielung eines Discount-Marktes mit knapp unter 800 qm Verkaufsfläche geplant. Dieser Markt hätte negative städtebauliche Auswirkungen dahingehend, dass er die bestehende Versorgungsstruktur in Ottenstein gefährden würde.

Am südlichen Rand des historischen Ortskerns, innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus ausgewiesenen Nahversorgungsbereichs für Ottenstein ist derzeit ein Nahversorgungsbetrieb mit Vollsortiment und einer ca. 400 qm großen Verkaufsfläche ansässig. Dieser Einzelhandelsbetrieb trägt sich mit konkreten Erweiterungsabsichten auf eine Verkaufsfläche von 970 qm.

Diese Erweiterungsinvestition wird nach unserer Auffassung durch die Ansiedlung eines Discounters gefährdet.

Nach einer grob überschlägigen Einschätzung würde der Discounter in der geplanten Größenordnung die sortimentsrelevante Kaufkraft von ca. 1.500 Einwohnern vollständig binden müssen, um betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden zu können. Die übliche Bindungsquote bei Discountern liegt jedoch bei ca. 1/3, sodass der Markt auf die sortimentsrelevante Kaufkraft sämtlicher Einwohner des Ortsteils Ottenstein angewiesen wäre.

Für den jetzigen Magnetbetrieb „Edeka-Markt“ dürfte ein weit über 10 % hinaus gehender Umsatzrückgang die Folge sein. Wir befürchten, dass dieser Markt dann zum Grenzanbieter wird. Insbesondere wenn eine Erweiterungsinvestition ausbleibt, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass er aus dem Markt ausscheidet. Ein solches Ausscheiden hätte jedoch städtebaulich negative Auswirkungen dahingehend, dass der einzige Vollversorger im Ortsteil nicht mehr vorhanden wäre. Damit würde der Umfang der Nahversorgung drastisch eingeschränkt, da Discounter nur ein begrenztes Warenangebot vorhalten.

Würde der Discount-Markt auf absehbare Zeit nicht angesiedelt, könnte der Vollversorger mit seiner Verkaufsfläche auch die Marktposition ausbauen. Es wäre zu erwarten, dass in Ottenstein eine Nahversorgung durch einen Vollsortimenter langfristig gewährleistet bleibt. Wegen des umfassenderen Angebotes eines Vollsortimenters ist unseres Erachtens dem Erhalt eines solchen Marktes aus städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Gründen unbedingt der Vorzug zu geben. Eine solche Vorgehensweise ist auch Intention des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahaus.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Tenbenschel